

Pilisszentkereszt község településrendezési eszközök felülvizsgálata

Partnerségi egyeztetésen beérkezett véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
BELTERÜLET		
1.	GLÜCK ENDRE - FORRÁS UTCA	
	<p>A Forrás utca és „pataksor” közötti új út a 778, 779, 780 –as helyrajzi számú ingatlanokon köt vissza a forrás utcába.</p> <p>A 778-tól 782-ig terjedő helyrajzi számok tulajdonosai édesanyám és én vagyunk. Ugyan a telkek még nincsenek összevonva, de az aktuális szabályozás szerint két teljes értékű építési telek alakítható ki.</p> <p>A jelenleg két építési telekké alakítható terület tehát a módosítás után teljesen értéktelen lesz. Ez úton kérem, hogy a tervezetet vizsgálják felül ilyen szemmel.</p>	<p>A Dera-patak mellett fekvő út céljára fenntartott terület kivezető nyomvonalai módosításra kerülnek. A 778, 779, 780 hrsz-ú ingatlanokat az út céljára fenntartott terület jelölése, s további építési korlátozás így nem érinti.</p>
2.	Gaján Vilmos	
	<p>Gaján Vilmos: Sajnos érdemben nem tudok hozzászólni, de ugye az interneten hozzá lehet férni? Sajnálattal láttam, hogy eltűntek a helynevek (kemencék mellett, patakföld, tót és sváb helynevek), ezt hiányolom, de kérem, hogy később szíveskedjenek feltüntetni majd. Jó lenne, ha a jövő számára megmaradnának.</p>	<p>A hatályos településszerkezeti terv, örökségvédelmi hatástanulmány, a földhivatali alaptérkép, továbbá a rendelkezésünkre álló katonai felmérések sem tartalmazzák az egykori dülőneveket. Adatszolgáltatás hiányában így sajnos nem tudjuk feltüntetni az egykori helyneveket.</p>
3.	SZEREDI PÁL	
	<p>1. A helyi építési szabályzat javaslata a Dera patak mentén – a Forrás utca felőli részen – a patak-sori telkek esetében kiszabályozott út volt az eddigi szabályzatban. A javaslat, út céljára fenntartott területtel, jelöli az elképzelt út nyomvonalát. Kérdezzük, hogy azon túlmenően, hogy a térképen megjelölt, út céljára fenntartott területen építmény nem helyezhető el, jelent-e ez a szabályozás bármilyen további megszorítást, előírást az érintett ingatlan további területeinek beépíthetőségével kapcsolatban?</p> <p>2. A javasolt építési szabályzat 19. paragrafusának 5. pontja tartalmazza, hogy a településen átfolyó patakok esetében, amennyiben a patakok mentén elhelyezkedő építési teleknek nincs közterület kapcsolata, akkor az a patakon átívelő „<i>legfeljebb 3,0 m széles – legalább 10 m széles közterülethez kapcsolódó – hídon keresztül is biztosítható.</i>” Kérdéseink konkrét ingatlanhoz kötődnek.</p> <p>Tulajdonunkban van a Pilisszentkereszt 726 HRSZ számú belterületi építési telek. Az eddigiekben azért nem kaptunk rá építési engedélyt, mert két övezetbe tartozott és kiszabályozott út volt a területen. Kérdezzük, hogy a mostani szabályozás alapján a 726 HRSZ telek közterületi kapcsolata megoldható-e a patakon átívelő, a szabályoknak megfelelő híd kialakításával, amint azt a javaslat tartalmazza?</p>	<p>Az út céljára fenntartott terület egy telken kijelölt teleksáv, melyen távlatban út alakítható ki. Út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el, további előírás és megszorítás nincs szabályozva.</p> <p>A 10 m széles közterületi előírás a biztonságos közlekedést biztosítja, a hídról a Pataksorra való rákanyarodás végett. Továbbá szakmailag sem indokolt a Pataksorra néző összes telekvégén a hídkapcsolat biztosítása. A szűk keresztmetszetű hidak a patakon lezúduló hordalékot megakasztják, a víz felduzzasztásával elöntések keletkezhetnek.</p> <p>Az előírás alapján 726 hrsz-ú ingatlanon nem létesíthető híd kapcsolat, mivel csak 5 m széles közterülethez tud csatlakozni.</p> <p>A problémát újragondolva a HÉSZ tervezet 19.§ (5) pontja törlésre került, új híd kapcsolat nem létesíthető.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>Kérdezzük továbbá, hogy mi indokolja a szabályzásban lévő 10 m széles közterület meghatározását? Ez a testületi ülés után bekerült szabályozás a Dera patak Klastrom felőli oldalán lévő úthoz, közterülethez történő kapcsolódódás lehetőségét kizárja, azaz a Patak-sori nagyobb szélességű telkeket is megfosztja a közterülethez történő kapcsolódás lehetőségétől.</p> <p>Javasoljuk, hogy a szabályozás továbbra sem rendelkezzen a kapcsolódó közterület szélességéről, vagy legfeljebb 3 méteres szabályt tartsa meg, a több híd elhelyezését a patakhoz kapcsolódó, hidat létesíteni szándékozó telkek szélességének meghatározásával szabályozzák.</p>	<p><i>lásd fentebb</i></p>
	<p>3. Az új építési szabályzat 9. paragrafusa szabályozza a magánutak rendelkezéseit. Kérdezzük, hogy mi indokolja a 8 méter szélesség meghatározását? Ismereteink szerint a jogszabályok tartalmazzák és használják azt a szabályozást, amely a létesítendő magánút szélességét az út által feltárt telkek számához viszonyítottan állapítja meg. Ilyen értelemben a pilisszentkereszti építési szabályzat is differenciálhatna a magánút szélességének kijelölésében.</p> <p>Javaslatunk, hogy az új szabályozás differenciálja a létesíthető magánutak szélességét a magánút által érintett, feltárt telkek mennyisége alapján és engedélyezze a 4 méter szélességű magánút létesítését is, melyen az előírás szerinti mentő és tűzoltóautó elfér.</p>	<p>Pilisszentkereszt természeti adottságai és lejtésviszonyai mellett a 8 méternél keskenyebb magánutak kialakítása jelentős problémát okoz, mind közlekedéstechnikai (feltárás, elérhetőség, szembejövő forgalom, út menti parkolás), mind közmű- és településüzemeltetés szempontjából (csapadékvíz-elvezetés, szemétszállítás, hőkotrás). A telekszám alapján történő differenciált szabályozás a magánút legkisebb szélességének 8 méternél kisebb mértékben történő meghatározása nem indokolt.</p>
	<p>4. Az új építési szabályzat 13., 14., és 15. paragrafusa szabályozza a szennyvízelvezetéssel kapcsolatos rendelkezéseket. A szabályzás szerint: „A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlan határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.” Ismereteink szerint az általános jogszabályok tartalmazzák azt a kitételt, mely szerint abban az esetben is alkalmazható közműpótló megoldás, amennyiben ugyan rendelkezésre áll a köztávkapcsolaton keresztül szennyvízhálózat, ám az abba történő bekötés „technikailag nehezen megoldható, illetve annak költsége aránytalanul magas lenne.”</p> <p>Javasoljuk, hogy felsőbb jogszabályokban szereplő kitétel alapján, kerüljön be az új szabályozásba, miszerint az európai és a magyar szabványoknak megfelelő szennyvíztároló azon ingatlanok esetében is létesíthető, amelyek ugyan rendelkeznek az ingatlan határoló közterületen rendelkezésre álló szennyvízcsatorna-hálózattal, ám az abba történő becsatlakozás technikailag nehezen megoldható, illetve költsége aránytalanul magas lenne.</p>	<p>Az előírás nem került módosításra. A tervezők megvizsgálták a lehetőségét, hogy ha a szennyvízre való rákötés korlátozott, milyen kiegészítő előírás tehet a HÉSZ, azonban a vonatkozó jogszabályi környezet alapján, ha az ingatlan határoló közterületen rendelkezésre áll szennyvízcsatorna-hálózat, kötelező arra rácsatlakozni.</p>
	<p>5. A tervezett szabályozás megkülönböztet Mk-1, Mk-2 és Mk-3 övezeteket. Az Mk-2 jelzésű övezet esetében 3 %-os beépíthetőséget határoz meg, míg a többi hasonló övezetek esetében 10 %-os beépíthetőséget.</p> <p>Kérdezzük, hogy mi indokolja az MK-2 övezet ilyen típusú különválasztását a többi hasonló övezettől?</p>	<p><i>A választ lásd Bilsky Szilvia és Kardos Dávid kérelmének.</i></p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
6.	<p>Utolsó kérdésünk szintén konkrét ingatlanhoz kötődik. A Pilisszentkereszt 1426/5 HRSZ terület, a Hársfa utcából nyílik. Az eddigiekben ezen a területen kiszabályozott közút volt tervezve. Az új szabályozás szerint az ingatlanon csak az út céljára fenntartott terület lett kiszabályozva.</p> <p>Kérdezzük, hogy ennek megfelelően az út céljára fenntartott terület kivételével az ingatlan egyéb területein lakóház építésének nincs-e akadálya, további kizáró tényezők nem nehezítik-e az ingatlan használatát, azon lakóépület felépítését a megadott szabályok szerint?</p> <p>A 1426/5 számú telek mellett vezet egy 2,8 méter szélességű önkormányzati út. Jelenleg ez teljes mértékben bozótos terület. Kérdezzük, milyen tervek vannak az önkormányzati út tényleges használhatóságának biztosítására? Ez az út 4 telket látna el.</p>	<p>A 1426/5 hrsz-ú ingatlanon a kérelem következtében az út céljára fenntartott terület határvonala pontosításra kerül, a végforduló elhelyezése érdekében a terület nem az északi, hanem a déli irányba szélesedik ki. Az út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el, a telek fennmaradó részén az építési előírások betartásával lehet építkezni.</p> <p>A 1426/5 hrsz-ú ingatlanon az Önkormányzat nem tervezi út kialakítását, esetleges szélesítését, így azt a szabályozási terv a továbbiakban nem jelöli közterületként. Az út így a szomszédos telkekkel összevonható, magánút kialakítható.</p>
4.	CSÁK ZSUZSANNA <p>Annak érdekében, hogy a település távlati céljai is megvalósulhassanak, és fent vázolt projektem is létrehozható legyen, Surányi Zoltán építész segítségével az alábbi javaslatot dolgoztuk ki (helyszínrajz csatolva):</p> <p>A Tavasz utca-Szőlő utca tömb közepén és keleti részén tervezett utak összekötése nem a tervezett 6,0 m széles magánút folytatásában történne, hanem a másik oldalról, - a 196/3 hrsz. telekkel szomszédos részen -, de ugyanúgy az én tulajdonomban lévő telekből elvéve. (A csatolt rajzon szemléltetve.)</p>	
5.	SURÁNYI ZOLTÁN <p>1. 7. § 8. pont és 9. § 5. pont</p> <p>Ellentmondásosnak vélem. Javasolom a kialakítandó magánút szélességét az arról megközelíthető telekingatlanok számától függővé tenni.</p>	
		<p>A választ lásd Szeredi Pál kérelménél, 3.pont.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
2.	<p>24. § 3. pont</p> <p>Nem tartom indokoltnak sem energetikai, hőtechnikai, sem finansziális okokból.</p> <p>Egy 16-18 m² alapterületű, gyakorlatilag lakóhelyiség paraméterekkel rendelkező gépkocsitároló bekerülési költsége 6-8 M Ft. Ezen összeg nagyságánál fogva akár meg is hiúsíthatja egy család lakóház építési szándékát.</p> <p>Ugyanakkor a 24. paragrafus 2. pontjában foglaltak szerint van lehetőség racionálisabb megoldásra is.</p> <p>Oldalhatáron történő beépítésnél pedig az Arculati Kézikönyv ajánlásainak megvalósítása is kétséges.</p>	<p>A HÉSZ tervezet 24.§ (3) bekezdése nem teszi kötelezővé a gépjárműtároló (garázs) elhelyezését, azonban ha az új épület tervezése során garázs is létesül, azt - amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.</p> <p>A HÉSZ tervezet 24.§ (2) bekezdése a melléképületek számát, és összes alapterületét szabályozza.</p>
3.	<p>22. § 4, 5, 7. pont</p> <p>Javaslom az Lf-2 övezetben is két fő rendeltetésű épületben, épületenként egy lakás építhetőségét, hasonlóan az Lf-1 övezethez.</p> <p>Javaslom továbbá ezen övezetben a szabadon álló épület építhetőségét is (pl. Lf-1-O/SZ).</p> <p>Megfontolandónak tartom továbbá a Tavasz u. – Szőlő u. tömbben egyetlen övezet kialakítását, mivel eltérés gyakorlatilag csak a kialakítható legkisebb telekméret vonatkozásában van, ez azonban a min. 14 m telekszélesség és a kialakult telekstruktúra okán indifferens.</p>	<p>Pilisszentkereszt övezeti rendszerében az Lf-1 építési övezetbe a már meglévő, részben beépült területek tartoznak, ahol két fő rendeltetésű épület kizárólag akkor helyezhető el, ha a telek nagysága meghaladja a 900m²-t, és épületenként 1 lakás helyezhető el.</p> <p>Lf-2 építési övezetbe a település még be nem épített, átalakuló lakóterületei tartoznak, ahol 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el, egy épületben egy lakás létesíthető. Ide sorolható a Tavasz utca feletti lakóterület is.</p> <p>Az Lf-1 és Lf-2 építési övezet nem csak a kialakítható telekméret vonatkozásában, hanem előírásaiban is különbözik. A Tavasz utca feletti jelenleg kialakult keskeny parcellás telekstruktúra egyik építési övezetben sem biztosítana megfelelő építési lehetőséget.</p> <p>Az övezeti rendszert vizsgálva szakmailag nem tartjuk indokoltnak a beépült és még beépítésre váró területek összevonását és egy övezetként történő szabályozását.</p>
4.	<p>27. § 6. pont</p> <p>Javaslom az Lf-K (kialakult) besorolást, ennek megfelelő, egyedi paraméterekkel (pl. zöldterületi mutató), különben az általam vélt (beruházói, tulajdonosi) cél nem lesz megvalósítható.</p>	<p>Az Lf-1* építési övezetben a HÉSZ tervezet szerint 6 lakás létesíthető, beépítési paraméterei az Lf-1 övezettel azonosak. A lakásszám növelése lakossági kérelem alapján történt. Az Lf-1* építési övezetben a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke 50%, mely legfeljebb 40%-ig csökkenthető (OTÉK előírás), azonban a 6 lakás kialakítása és építési előírások betartása (parkolók elhelyezése, zöldfelület mértéke) még a csökkentett értékkel sem valószínűsíthető. Ezek alapján (a lakossági fórumon történt szóbeli észrevétellel összhangban) a HÉSZ tervezet a kialakítható 6 lakás számát 4 lakásra csökkenti, az Lf-1* beépítési paraméterei pedig továbbra is az Lf-1 övezettel azonosak.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
5.	<p>Csák Zsuzsa asszony tulajdonában lévő terület</p> <p>5./A Kérem, hogy vegyék figyelembe az előzetes szakhatósági jóváhagyással és földhivatali záradékolással bíró területalakítás változási vázrajzában rögzítetteket. (1. számú csatolmány)</p> <p>Amennyiben lehetséges, ill. indokoltnak tartják, szívesen részt vennénk személyes konzultáción is a végső változat kialakításának érdekében, mivel vélekedésünk szerint az egyes beépítési paraméterek módosítása (pl. építménymagasság 6,0 m-re történő módosítása) is indokolt lehet.</p>	<p><i>Lásd Csák Zsuzsanna kérelme, 3.pont.</i></p> <p>Az OTÉK jogszabályi változásai miatt a HÉSZ tervezet már nem építménymagasságot, hanem épületmagasságot határoz meg. A falusias lakóterület építési övezeteiben egységesen 5,0 m épületmagasság került meghatározásra, a hatályos HÉSZ 4,5 - 5,5 m építménymagasságával szemben. Pilisszentkereszt falusias lakóterületein az épületmagasság 6,0 m-re növelése nem indokolt, az önkormányzat a magasság növelését nem támogatja.</p>

6.	TATAI ZSOMBOR	
	<p>Ugyanakkor a mostani tervezet tartalmaz olyan nem indokolt módosításokat is, amelyek az ingatlan távlati hasznosítását akadályozhatja. A 289/1 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint a Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetben van, a tervezet szerint viszont Vf jelű vízgazdálkodási terület övezetbe kerülne. A jelenlegi állapotban a telek területén vízfolyás még nyomaiban sem található meg, évtizedek óta a szomszédos lakóterületek tulajdonosai gondozzák a területet. Ennél fogva javasolom a 289/1 hrsz-ú ingatlan eredeti besorolását megtartani, és lehetőséget biztosítani arra, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosai az ingatlan kapcsolódó részét megvásárolhassák.</p>	<p>Az észrevétel alapján javítottuk a szabályozási tervlapot, a 289/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozásnak megfelelően falusias lakóterületbe, Lf-1 övezetbe került. Az ingatlan a szomszédos telkekkel összevonható.</p>
7.	MAROSVÖLGYI JÓZSEF	
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Körzeti Földhivatal: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról – kéri a HÉSZ vegye figyelembe. 10/2020 Marosvölgyi József telekalakítás ügye okán, a Körzeti Földhivatal (Jandó Mónika) hívta fel a figyelmet, zárványtelkek kialakulása nem megengedett.</u> <u>Marosvölgyi József 283 hrsz.ú ingatlana telekalakítási kérelem ügyében beadott kezdeményezése: „Kedves Szilvia!</u> <p>A problémás úttal kapcsolatban szeretnék egy javaslattal élni. A Kossuth utcából nyílik egy kis út, ami elhalad a Hugyecsek Jociék háza előtt. A Jociék háza után az út leszűkül mert a patak elmosta a partoldalt. Ez régen egy használható szekér út volt. A térkép gyalogútnak tünteti fel. Ha a patakmeder kicsit szabályozva lenne és átívelne felette egy picurka híd, Én el tudnám képzelni ezen a helyen az utat. Végig az önkormányzat területén haladna. Letöltöttem a térképet az önkormányzat honlapjáról. Behúztam kék vonallal az elképzelésem. Nekem ez a nyomvonal tűnik a legjobban kivitelezhetőnek.”</p>	<p>A hatályos szabályozási tervlap a 283 hrsz-ú telek végén közterületet szabályoz, a szabályozási tervlap tervezete a kialakítandó utat nem vezeti át, a kiszabályozott út törlésre kerül.</p> <p>A tervlapok hatályba lépését követően az építkezés az Lf-1 építési övezet paramétereinek betartásával valósítható meg.</p>

DOBOGÓKŐ, KÜLTERÜLET	
8.	CSABA ATTILA
A választ lásd külön válaszlevélben.	
10.	PÓCS GÁBOR
<p>Alulírott Pócs Gábor (szül: 1969. január 21., anyja neve: Márton Otília) 2095 Pilisszentkereszt, Ady Endre u. 10. szám alatti lakos, a Dobogókő Pub Bt. képviselője azzal a kéressel fordulok a Tisztelt Hivatalhoz, hogy a folyamatban lévő helyi építési szabályzat vonatkozásában a 1220/1 hrsz-ú ingatlanon (tekintettel a szomszédos ingatlanra) az építmény magasságát 8,5 méterben szíveskedjék megállapítani.</p>	
<p>Az érintett ingatlan Dobogókő központjában, a Téry Ödön utca mentén található, mely a HÉSZ tervezet szerint Üü-3 építési övezetbe tartozik. Dobogókő központjában önkormányzati szándék az azonos tömegű épületek megjelenése, így az Üü-3 övezetben a K-F övezettel azonos 7,5 m épületmagasság kerül meghatározásra. Az érintett ingatlanon, így a 6,0 m épületmagasság 7,5 m-re növekszik, 2-2,5 szintes épület létesíthető.</p>	
9.	BILSZKY SZILVIA ÉS KARDOS DÁVID
<p>Nagy öröm számunkra Pilisszentkereszti lakosként, hogy helyt adnak a partneri egyeztetésnek a településrendezést illetően. Idén tavasszal sikerült itt ingatlant vásárolnunk egy olyan utcában, (Hársfa), melynek az egyik fele bel másik fele külterület. Nekünk az utóbbihoz van szerencsénk, és annak tudatában vásároltuk, hogy mezőgazdasági terület ami sosem lesz más. Ingatlanunk helyrajzi száma: 063/54, Mk-2 építési övezetbe sorolódott az új HÉSZ alapján. Az Mk-2 építési övezet beépíthetőségének mértékét a HÉSZ 3 %-ban határozza meg. Ugyanakkor a OTÉK ezen területek számára maximum 10 %-os beépíthetőség megadását teszi lehetővé.</p> <p>Tisztelettel kérdezzük, milyen indokok alapján sorolták ezt a területet 3 %-os beépíthetőségi területté, miért nem lehetséges ennek is megadni a maximális, azaz a 10 %-os lehetőséget?</p> <p>Mint ismeretes a Hársfa utca nem belterületi részén számos nagyobb ház található, közműellátottsága teljes (a mi ingatlanunkban is minden közmű be van vezetve), így talán indokolt lehetne a beépíthetőség megemlése, melyet jelen levelünkkel javasolunk, és kezdeményezzük, hogy az Önkormányzat fontolja meg az MK-2 terület beépíthetősége mértékének 10 %-ra emelését. Megemlíjtük, hogy az Mk-1 és az Mk-3 övezeti besorolású övezetek esetében is, 10 %-os beépíthetőséget tesz lehetővé a HÉSZ, egyedül az Mk-2 övezet kap 3 %-os besorolást.</p>	
<p>A hatályos HÉSZ az érintett ingatlant Mkk övezetbe sorolja, ahol a megengedett legnagyobb beépítési mérték 3%. A tervezett HÉSZ a területet Mk-2 övezetbe sorolja, a hatályos előírásokat átvezeti. Az Mk-2 övezetbe eső telkek ökológiai hálózat ökológiai folyosóba tartoznak, ahol kiemelten fontos a jogszabályi előírások betartása miszerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. A beépítési mérték növelésével fennáll az ökológiai folyosó élőhelyeinek veszélyeztetése, így az önkormányzat nem támogatja a beépítési mérték növelését.</p>	

<p>1. Nem értünk egyet azzal, hogy az úgynevezett „zöld beton parkolóból” leválasszanak egy olyan területet, amelyre a korábban érvényben lévő 6,5 m helyett 10,5 m építési magasságot engedjen meg az új szabályozás. A területen még a 6,5 m-t is túl magasnak tartjuk lévén egy ősfás, parkos zöld terület. Kérjük, hogy a 6,5 m építési magasságot tartsák meg.</p>	<p>A beruházás Dobogókő központjában, a Téry Ödön utca mentén található, mely a HÉSZ tervezet szerint Különleges beépítésre szánt terület - Fogadó (K-F) építési övezetbe tartozik. Dobogókő központjában önkormányzati szándék az azonos tömegű épületek megjelenése, valamint a fogadóépület kialakításának biztosítása. Megvizsgálva a fogadóépületre készült előzetes terveket és az esetleges későbbi fejlesztési szándékokat, a megengedett legnagyobb 10,5 m épületmagasságot 7,5 m-re csökkentjük.</p>
<p>2. Kérdezzük, hogy az Ady Endre utcában lévő 1249-es és 1250-es helyrajzi számú ingatlanok későbbiekben történő esetleges megvásárlása (elővásárlási jogot tettek ezekre az ingatlanokra) milyen célt szolgál, mit terveznek arra a területre.</p>	<p>A 1249 és 1250 hrsz-ú ingatlanokon elővásárlási jog településfejlesztési szándékként van bejegyezve az ingatlanokra, esetlegesen a meglévő parkolóbővítés céljából. Az elővásárlási jog szándékot jelez a fejlesztések megvalósítására, nem biztosítja, hogy a későbbiekben az Önkormányzat él is e lehetőséggel.</p>
<p>3. Dobogókő területén 2,54 hektáros hétvégi házas terület a József Attila utca mentén fejlesztési területnek lett kijelölve. Kérdésünk: milyen fejlesztést tervez az önkormányzat erre a területre?</p>	<p>A magasabb rendű jogszabályok rendelkezései szerint a fejlesztési terület elnevezés azon területeket foglalja magába, amelyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területei. A jelölés területi tartalékot jelent, önkormányzati szándék nincs a területen, nem önkormányzati fejlesztést jelöl.</p>
<p>4. Írásban is feltesszük a 16-án már szóban feltett kérdésünket, melyre akkor nem kaptunk választ: a Településfejlesztési koncepcióban említett „Részletes Idegenforgalmi Stratégia” kidolgozása mikor kezdődik, és milyen módon, a folyamat mely pontján kívánják bevonni a lakosságot és a helyi civil szervezeteket. Kérdezzük ezt azért is, mert maga a koncepció igen nyitottan kezeli a Dobogókőt érintő fejlesztéseket, és kimondja, hogy a konkrét lépéseket meg kell előznie az Idegenforgalmi stratégia kidolgozása, sőt a stratégia fogja azokat kijelölni.</p>	<p>A Településfejlesztési koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza, a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosítja, mely koncepcionális javaslatot ad Dobogókő egységes fejlesztésére. A részletes idegenforgalmi stratégia kidolgozása elősegítheti az egységes fejlesztést, a stratégiában feltárt problémákra javaslatokat fogalmazhat meg. Az Önkormányzat támogatja a stratégia elkészítését, azonban anyagi lehetőségek hiányában az elkészíttetését nem irányozta elő.</p>